

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 2009. évi éves beszámolójának részét képező Üzleti jelentés

A/ Általános céginformációk

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. 1994. november 1-én átalakulás útján jött létre a Váltó Kft. jogutódjaként. A részvénytársaságot a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 1995. január 16.-án jegyezte be 08-10-001647 számon a cégjegyzékbe. A társaság jelenleg cégjegyzékbe bejegyzett székhelye: 1039 Budapest, Kossuth üdülõpart 102. I/B.

Az érvényes alapszabály kelte: 2009. április 29.

Alapításkori és aktuális jegyzett tőke : 1.750.000.000 Ft

Tevékenységi kör :

- 68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)**
- 41.10'08 Épületépítési projekt szervezése**
- 64.20'08 Vagyonkezelés (holding)**
- 64.99'08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés (kizárólag a Társaság saját eszközeivel végzett pénzügyi- és tőkeemlékek, értékpapír befektetések)**
- 68.20'08 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**
- 70.10'08 Üzletvezetés**
- 74.90'08 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység**
- 82.99'08 Máshova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti tevékenység**

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre.

Üzleti év : 2009. január 1. - december 31.
Auditor : Régel Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft., 6500. Baja, Deák F. u. 9.
A hirdetmények közzétételi helye : A Társaság honlapja (www.pannonv.hu)

B/ A társaság jelenlegi értékpapír struktúrájának bemutatása

Az üzleti évet lezáró közgyűlés időpontjában ismert tulajdonosi struktúra :

Pannon Investor Rt.	49,98 %
Pannon Consulting Kft.	24,99 %
Pannon Consultline Kft	12,40 %
Saját részvények	7,05 %
Egyéb hazai befektetők	5,58 %

C/ Vállalatvezetés, foglalkoztatás

Az üzleti év során sem a társaság Igazgatóságának sem Felügyelő Bizottságának tagjai személyében nem következett be változás. Az Igazgatóság tagjai Dr. Scheuer Gyula elnök, Dr. Botos Balázs, Dr. Makra Ágnes, és Szlávik Lászlót vezérigazgató. A Felügyelő Bizottság tagjai Dr. Szoboszlai Attila, Dr. Völgyi Tamás és Papp Géza Úrak voltak.

A társaság vezető állású munkavállalója Szlávik László vezérigazgató.

A Társaság vezető tisztségviselői, ill. vezető állású munkavállalói közül nem rendelkezik senki Pannon-Váltó részvényekkel.

Az alkalmazottak száma az év végén két fő volt. A tárgyidőszaki bérköltség 8.340 e. Ft volt.

D/ A kibocsátó tevékenységének és gazdálkodásának leírása

Befektetési politika

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. - illetőleg leányvállalatainak - 2009. évi tevékenységét illetve a Társaság eredményét alapvetően határozta meg a 2008. év őszén kirobbanó és a világgazdaságra mai napig is jelentős hatást gyakorló gazdasági válság. Ennek hatása a Társaság mindkét fő tevékenységére, a tőkepiaci befektetésekre illetőleg az ingatlanpiaci befektetésekre is negatív hatással volt.

A Társaság a válság kirobbanását követő hónapokban jelentős – elsősorban külföldi bankok részvényeit tartalmazó – részvény portfoliót alakított ki. A válság további

mélyülésével azonban ezen részvények árfolyamai a Társaság által vásárolt árhoz képest tovább estek, amiben nem kis szerepe volt annak, hogy a helyzet oly mértékben romlott, hogy a bankok nagy részét csak egy állami mentőcsomag mentette meg a csődtől. Ezen folyamatnak „köszönhetően” a banki részvények árfolyama a korábbi árfolyamaik töredékére esett ráadásul több esetben még arra sem volt lehetőség, hogy a befektetők kivárják az árfolyamok későbbi esetleges emelkedését, mert az állami mentőcsomag megadása során volt példa rá, hogy az állam a magántulajdonosokat szinte kiszorította a társaságból. Az év második harmadában kezdődő részvény árfolyam emelkedések ugyan némileg javították a részvénybefektetések eredményét, miután azonban a részvény piac jelentős – később bekövetkező - emelkedésében nem bízott a Társaság ezért a részvényeket az év második felében folyamatosan értékesítette. Ezen folyamatoknak eredményeképpen a részvényportfolión a Társaságnak – a devizahitel konverziójából fakadó veszteségeket is számítva - 100 M. Ft. feletti vesztesége keletkezett.

Negatív hatást gyakorolt a gazdasági válság a Társaság ingatlan portfóliójára is. Az új építésű lakások értékesítésének nehézségei illetőleg az árak csökkenése miatt a Társaság és leányvállalatainak tulajdonában lévő, építésre alkalmas területek iránt megszűnt az érdeklődés. A korábban már aláírás előtt lévő szerződéseket a bizonytalanság miatt a vevők nem írták alá és sok külföldi fejlesztő akár projektjeit is feladva elhagyta az országot. A 2009. évben ilyen körülmények között egyetlen telek év végi eladásától eltekintve a Pannon-Váltó csoport egyetlen tagjának sem sikerült telket értékesítenie, de a helyzetet a legjobban az jellemezte, hogy nagyon még komolynak mondható érdeklődés sem volt a telkekre.

Az ingatlan területen ugyanakkor folytatódott a középtávon eladni tervezett budakalászi területek értékesítésre történő előkészítése, amely ebben a szakaszban elsősorban költséget jelentett a csoport számára. Így, miután az ingatlanértékesítések sem voltak képesek a részvény piacon elért veszteségeket kiegyenlíteni ezért a Pannon-Váltó Nyrt. a 2009. évet majd 160 M. Ft. veszteséggel zárta.

A Mérleg sorait vizsgálva a tárgyi eszközök szinte változatlan értéken szerepelnek. Az ingatlanok értéke beruházásokra visszavezethetően ugyan, de minimálisan emelkedett, a műszaki eszközök, járművek és egyéb berendezések értéke jelentősebb értékben csökkent.

A befektetett pénzügyi eszközök értékének növekedése elsősorban a budakalászi területeket tulajdonló Pannon Alfa Kft. üzletrészeinek tulajdonos társaktól történő

megvásárlására valamint a Társaságnál végrehajtott 70 M. Ft. névértékű tőkeemelésre vezethető vissza.

A forgóeszközök értéke a tavalyi évben közel 42 %-kal csökkent 2008. évhez képest. Jelentősen, közel 25 %-kal csökkent a – elsősorban a csoporton belüli – követelések értéke. Szintén jelentősen csökkent a korábban említettek szerint az értékpapírok állományának értéke. Ennek év végén már majd 75 %-a a saját részvények értéke volt, amely beszerzési áron 172 M. Ft-ot tesz ki.

Az aktív időbeli elhatárolások magas értéke egy korábbi határidős ügylet el nem számolt nyereségét mutatja.

A forrás oldalt vizsgálva megállapítható, hogy a saját tőke a 2009. évi negatív eredmény révén több mint 6 %-kal csökkent. Majd 50 M. Ft.-tal csökkent a kötelezettségek értéke is, amely főként a banki hitelek lejáratának meghosszabbítására és a banki kötelezettségek folyamatos törlesztésére vezethető vissza. A leányvállalatokkal szembeni kötelezettségek összességében a kamatok értékével növekedtek meg és lejáratuk miatt a hosszú lejáratúakból átkerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Az Eredmény-kimutatást vizsgálva megállapítható, hogy a társaságnak értékesítésből fakadó nettó árbevétele a korábbi évhez képest több mint megkétszereződött, ugyanakkor az egyéb bevételek az ingatlanértékesítések elmaradása miatt kevesebb, mint a felére csökkentek. Az anyagjellegű ráfordítások az infláció mértékének megfelelő mértékben növekedtek, míg a bérjellegű költségek közel 16 %-kal csökkentek a korábbi évhez képest. Összességében megállapítható, hogy a Társaság üzemi tevékenységének vesztesége – amely a korábbi években is mindig veszteséges volt - 2009.-ben jelentősen csökkent.

A korábban említettek szerint a döntően a részvényeken, kisebb részben a deviza hitelek konverziójából és a hitelek kamatterheire visszavezethető pénzügyi veszteség közel háromszorosa a 2008. évinek. Ez a veszteség az üzemi veszteséggel együttvéve közel 160 M. Ft-os veszteséget eredményezett a Pannon-Váltó Nyrt.-nél a 2009. évben.

A Társaság részvényeinek likviditása a Budapesti Értéktőzsdén nem jelentős, forgalma a korábbi évhez képest csökkenő tendenciát mutat. Az adásvételek vételi

oldalán szinte minden esetben a Társaság állt, folytatva a 2008. évben meghirdetett saját részvényvásárlásokat.

Budapest, 2010. április 07.

PANNON-VÁLTÓ Nyrt.

Felelősségvállaló nyilatkozat

Felelősségvállaló nyilatkozat

A PANNON-VÁLTÓ Nyrt. képviselőjében kijelentjük, hogy a 2009. évi éves jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített. A pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság eszközeiről, kötelezettségéről, pénzügyi helyzetéről valamint nyereségéről és veszteségéről továbbá az üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A társaságnak tudomása van azon körülményről, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik.

Budapest, 2010. április 07.

**Szlávik László
vezérigazgató
PANNON-VÁLTÓ Nyrt.**